8236.44

5

Die

Hypothekenversicherung

als

Mittel zur Hebung des Grundcredits

mit

besonderer Berücksichtigung der Hannoverschen Verhältnisse.

Von

Dr. W. Schaefer.

Hannover, 1863.

Helwing'sche Hofbuchhandlung.

Theaterplatz Nr. 3, Ecke der Sophienstraße.

Druck: Schlüter'sche Hofbuchdruckerei in Hannover.

Inhalt.

I. Einleitung.

Man braucht nicht als Anhänger des physiokratischen oder ökonomistischen Systems im Grundeigenthum die einzige Quelle oder die einzige Vertretung des Wohlstandes einer Nation zu erblicken, um dennoch von der Überzeugung durchdrungen zu sein, daß wesentlich auf der Landwirthschaft, als der unentbehrlichsten Nahrungsquelle die Wohlfahrt der Völker beruht. Das Grundeigenthum, sagt Stüve,* ist nächst dem Bürger die nothwendigste Bedingung des Staates, der ja nur auf diesem Boden ruht und durch denselben zusammengehalten wird.

Darum ist denn auch in Deutschland, sobald nur ein einigermaßen geordnetes Staatswesen sich zu entwickeln begann, dem Grundeigenthum von Seiten der Regierenden die größte Aufmerksamkeit zugewendet gewesen. Im Mittelalter wurde** der Staat eigentlich nur als ein Verein von Grundeigenthümern angesehen, welche sich als der Kern des Volkes gerirten, zu ihren Gunsten wurden alle staatlichen Einrichtungen getroffen, während die Nichtangesessenen lediglich als eine unsichere, mehr im Dienste der Grundeigenthümer stehende Masse erschienen.

---

* Ueber die Lasten des Grundeigenthums und Verminderung derselben in Rücksicht auf das Königreich Hannover, Hann. 1830.

** Vergl. 4. Verwaltungsbericht der Sächsischen Hypotheken-Versicherungs-Gesellschaft, Dresden, 14. April 1862.

Es ist hier nicht der Ort, weiter auszuführen, wie trotz dieser Erkenntniß von der staatlichen Wichtigkeit des Grundeigenthums die Gesetzgebung, so lange sie nicht auf die Lehren einer aufgeklärten Volkswirthschaft sich stützen konnte, die Grundeigenthümer und namentlich die kleinern auf mannichfache Weise nicht nur belastete, sondern beinahe überbürdete. Es ist das gegenwärtig ein mehr oder weniger überwundener Standpunkt, aber die neue Epoche ist erst in diesem Jahrhundert eingetreten, ja, sie datirt eigentlich erst seit mehreren Jahrzehnten. Es bedurfte erst gewaltiger Anstrengungen, bis in den meisten deutschen Ländern die auf dem Boden liegenden Lasten, die Frohnen, Dienstbarkeiten, Laudemien und Gefälle aller Art abgelöst wurden, Gemeinheiten vertheilt, Güter arrondirt, die Dismembrationen begünstigt, die Veräußerungen und Verpfändungen, wie die Erbfolge in der Hauptsache freigegeben und das Lehns- und Meierwesen den Forderungen der Zeit accomodirt wurde.

Im Königreich Hannover wurde die Ablösung dieser Lasten, Abgaben und Beschränkungen zuerst durch die unterm 10. November 1831 erlassene, vorläufige „Verordnung über die bei Ablösung der grund- und gutsherrlichen Lasten und Regulirung der bäuerlichen Verhältnisse zu befolgenden Grundsätze“ gestattet und sodann durch die Ablösungs-Ordnung vom 23. Juli 1833 weiter geregelt. Nach Ausweis der vom statistischen Büreau im Jahre 1858 veröffentlichten Notizen betrug das Ablösungs-Capital für Zehnten, Dienste und sonstige Reallasten, aber eben nur das Capital als das hauptsächlichste der verschiedenen Ablösungs-Aequivalente in den Jahren 1849 bis incl. 1857 7,993,347 ℛ𝓉. Besonders in den Jahren 1854, 55 und 56 erreichten die Ablösungen bei den damaligen für die Landwirthschaft günstigen Conjuncturen einen bedeutenden Umfang, indem allein in diesen 3 Jahren 9471 Recesse bestätigt wurden nnd die bedungenen Ablösungs-Capitale die Summe von 4,439,350 ℛ𝓉 ausmachten. Außer den obigen Ablösungen sind von Seiten der damaligen Königlichen Domainen-Kammer noch zahlreiche Ablösungen von Domanial-Gefällen, Zehnten und Diensten ohne eine formelle Bestätigung der Recesse durch die Ablösungs-Commissionen abgeschlossen worden. Die Zahl derselben betrug vom Jahre 1832 bis zum 1. Juli 1847 4575

eigentliche Ablösungen und 767 Fixationen und es wurden dabei an Ablösungs-Aequivalenten bedungen

an Capital 2,736,855 ℛ𝓅,
Landabfindung 464 Morgen 29 Quadratruthen,
Geldrente 28,869 ℛ𝓅.*

Trotzdem bleibt auch jetzt noch zur Befreiung des Grundeigenthums in unserm Königreich, wie z. B. auf dem Eichsfelde, Manches zu thun übrig, bis wir mit den vorgeschrittenern süddeutschen Staaten uns in eine Linie stellen können.

Ohne Frage ist Stüve der Mann, welchem das Grundeigenthum unsers Landes die Befreiung von den drückendsten Lasten zu verdanken hat. Durch seine ständische Wirksamkeit und die oben erwähnte 1830 erschienene Schrift hat er vor Allen die große, segensreiche Revolution hervorgerufen. Und doch stand er nicht auf der Höhe der heutigen Volkswirthschaftslehre. Wenn er die Verminderung der Reallasten hauptsächlich um deswillen so warm befürwortete, weil er von der Verbesserung des Maschinenwesens eine nahe bevorstehende Verminderung des Nationalwohlstandes befürchtete,** so haben neuere Erfahrung und Wissenschaft die Maschinen doch richtiger gewürdigt.*** Nicht das ökonomische System ist es, wodurch das Grundeigenthum in deutschen Landen entfesselt wurde, sondern der Liberalismus, dem principiell allerdings auch die Physiokratie angehört, der aber erst im Adam Smith'schen oder sogenannten Industriesystem trotz der sonstigen Mängel desselben seine segensreiche Entwickelung gefunden hat.

In der neuen Epoche ist aber auch die Landwirthschaft erst eine Industrie geworden, denn nicht um die Sicherheit, um die Erhaltung des Grund und Bodens in der Familie handelt es sich heutzutage mehr, sondern um die Blüthe und das Gedeihen des Betriebs der Wirthschaft. Der oben erwähnte Verwaltungsbericht erinnert an die Erfolge der Wissenschaft, die sich

* Neuere statistische Angaben fehlen. Vgl. aber über die Domanial- und Klosterfonds-Ablösungen, Lehzen, II. pag. 500.

** Vgl. das Vorwort zur Schrift „Ueber die Lasten des Grundeigenthums und Verminderung derselben in Rücksicht auf das Königreich Hannover" ferner pag. 26 und 58.

*** Vgl. Rau, Lehrbuch der politischen Oekonomie, Bd. I. §§ 403, 404.

in der letzten Zeit auch der Landwirthschaft mehr und mehr dienstbar gemacht hat, insofern nicht allein Maschinen verschiedener Art auf den Ackerbau angewendet werden, sondern auch vorzugsweise die Geologie und Mineralogie, die Physik und die Chemie mit Glück sich bemüht haben, die Landwirthschaft aus dem alten Schlendrian zu einem rationellen Betriebe hinüberzuführen. Er erinnert ferner an die chemischen Untersuchungen über die Wirkung des Düngers auf die verschiedenen Bodenclassen und die Pflanzengattungen, welchen er dienen soll, an die durch die Wissenschaft eingeführten großartigen Bodenentwässerungen, an die vielen Nebengewerbe an Brennereien, Brauereien, Müllerei, Bäckerei, Steinbrüchen, Kalkbrüchen, Ziegeleien, Torfstichen, Braun- und Steinkohlenwerken, mit welchen sich jetzt die Landwirthschaft befaßt, um zu beweisen, daß dieselbe in der neuen Epoche eine Industrie und zwar eine wissenschaftliche Industrie geworden ist.

Daß solches auch in unserm Lande längst anerkannt wird, beweisen die landwirthschaftlichen Institute in Göttingen-Weende und Ebstorf, sowie verschiedene Privatinstitute für junge Landwirthe, ferner die Landwirthschafts-Gesellschaft zu Celle, welche schon durch die Stiftungsurkunde Georg III. am 29. Mai 1764 bestätigt und in Folge der unterm 3. April 1858 genehmigten erweiterten Statuten mit den landwirthschaftlichen Provinzial-Vereinen verbunden wurde, um einen Central-Verein für das ganze Königreich zu bilden. Der Provinzial-Vereine zählen wir schon sieben, und zwar zu Uelzen, Hannover, Bremervörde, Göttingen, Hildesheim, Osnabrück für die Grafschaften Bentheim und Lingen und das Herzogthum Arnberg-Meppen und zu Aurich. Mit gerechter Befriedigung dürfen wir hier noch darauf hinweisen, daß unser Land durch seine Gestüte zur Veredelung der Pferdezucht, sowie durch die Linnenleggen schon immer einen hervorragenden Platz unter den ackerbautreibenden Staaten eingenommen hat.

Da aber zu den Fortschritten der zu einem neuen frischen Leben erwachten Landwirthschaft vor Allem Capital gehört und dieses bekanntlich nicht immer da sich befindet, wo es am besten zu verwerthen ist, so ist damit die Wichtigkeit des Grundcredits bewiesen. Wenn jetzt ein neuer Stüve für das Grund-

eigenthum in die Schranken treten wollte, so würde er nicht mehr für die Verminderung der Reallasten, sondern für die Hebung des Realcredits zu kämpfen haben.

Eine Schilderung der jetzigen Lage des Realcredits müssen wir uns für das dritte Capitel vorbehalten, da diese Einleitung nur einen historischen Überblick geben soll.

Die Geschichte des Realcredits kann aber nur eine ganz kurze sein, da sie eigentlich erst seit diesem Jahrhundert datirt, welches wir die neue Epoche des Grundeigenthums genannt haben.

In frühern Zeiten, wo man Creditverhältnisse nur so ohne Weiteres durch Einschreiten der Staatsgewalt regeln zu können glaubte, hat die Gesetzgebung zuweilen zu eigenthümlichen Mitteln schreiten müssen, um die Grundeigenthümer von dem zumeist durch die Gesetzgebung, ihnen geöffneten Abgrunde zurückzuhalten. Man verfügte einfach, daß dieselben auf gewisse Zeit gegen die Aufkündigung von Seiten der Gläubiger geschützt sein sollten, (womit oftmals auch die Erlaubniß, die Zinszahlung einstweilen einzustellen, verbunden war) ohne sich darum zu bekümmern, daß durch diese Verletzung der Rechte der Gläubiger der Credit für die Zukunft zerstört werden mußte. Wir erinnern hier nur an Friedrich II. dreijähriges Moratorium für Schlesien nach dem siebenjährigen Kriege und das neuere (Preuß. Edict vom 19. Mai 1807), welches in den Marken, Schlesien und Pommern bis Ende 1818, in Ost- und Westpreußen bis Ende 1821 bestand.

Nachdem aber in neuerer Zeit mit den Fortschritten der Volkswirthschaftslehre die Erkenntniß allgemein geworden ist, daß die Staatsgewalt bei Regulirung von Creditverhältnissen nur auf mittelbare Weise thätig sein kann, so bildeten sich aus der Mitte der Grundbesitzer heraus die Creditvereine, wozu 1769 in Schlesien das erste Beispiel gegeben wurde. In unserm Königreich ist der älteste derartige Verein das ritterschaftliche Creditinstitut des Fürstenthums Lüneburg, welches schon im Jahre 1790 errichtet wurde. Diesem folgte der Verein für Calenberg, Grubenhagen und Hildesheim,* in welchen nach der Ver-

* Statuten vom 5. August 1825.

ordnung vom 23. Jan. 1838 auch Höfe von 6000 ₰ Capitalwerth aufgenommen werden können. Bei der nach veralteten Taxprincipien stattfindenden Abschätzung wird aber auf den Werth der Gebäude keine Rücksicht genommen, auch wird der Grundbesitz nur bis zur Hälfte des abgeschätzten Werthes beliehen, was man pupillarische, auch wohl doppelte Sicherheit nennt. Unterm 27. November 1828 wurde das Creditinstitut für Ostfriesland und Harrlingerland genehmigt, welches den größern Grundbesitz bis zu $^2/_3$ seines Werthes beleihen soll, die Creditcommission ist aber noch nicht zusammen getreten. Das vierte Provinzial-Creditinstitut ist das für die Herzogthümer Bremen und Verden und das Land Hadeln,* welches auch gutsherrnfreie Höfe von mindestens 5000 ₰ Capitalwerth aufnimmt. Endlich ist hier als das wichtigste Institut zur Hebung des Realcredits die 1842 errichtete Landescredit-Anstalt in Hannover zu erwähnen, welche sowohl zur Ablösung der grund- und gutsherrlichen Gefälle ohne Ausnahme, auch zur Allodification von Lehnen, wie zum Abtragen von Schulden und zu andern Bedürfnissen der Grundeigenthümer Gelder herleiht, wenn der Hof mindestens 60 ₰ jährlichen Reinertrag gewährt.

Ohne das segensreiche Wirken dieser Institute für den großen, bäuerlichen und ritterschaftlichen Grundbesitz verkennen zu wollen, darf doch dreist behauptet werden, daß dieselben den Realcredit im Allgemeinen wenig gefördert haben. Da sie nach ihren, soeben flüchtig angedeuteten Statuten, sowie nach ihrer ganzen innern Beschaffenheit nur die Besitzer größerer Güter aufnehmen können, so haben sie den kleinern Landwirthen nicht nur nichts genützt, sondern ihnen durch ihre Concurrenz die Aufnahme eines Darlehns unter billigen Bedingungen sogar erschwert. Noch verhängnißvoller wurde aber ihre Thätigkeit für die Hausbesitzer in den Städten, welche wir im Folgenden unter dem allgemeinen Ausdruck „Grundbesitzer" stets mitverstehen wollen. Da Häuser nie den Credit beanspruchen können, den der Grund und Boden in normalen Zeiten noch immer zu finden vermag, so wurden in den letzten Jahrzehnten die Hausbesitzer, namentlich in den kleinern und

* Statuten vom 4. März 1856.

mittlern Städten, welche an dem Aufschwung des Verkehrs und der Industrie durch ihre Lage wenig Antheil nehmen konnten, fast ganz creditlos. Nun bildete sich aber in der Stille ein Institut aus, welches mit der Zeit eine sociale Macht geworden ist und dem kleinern Grundbesitz, namentlich auch den Hausbesitzern wesentliche Dienste geleistet hat. Wir meinen die Sparcassen, welche zwar zu ganz andern Zwecken gegründet wurden, aber doch in ihrer Mehrzahl zur temporären Abhülfe des Creditmangels des kleinern Grundbesitzes ersprießliche Dienste geleistet haben.

In unserm Lande gebührt Göttingen, dem Sitze der Wissenschaften, das Verdienst, die erste Sparcasse und zwar schon im Jahre 1801 gegründet zu haben. Darauf folgte 1820 die zu Lerbach und 1823 zu Hannover, seit 1846 sind aber die Sparcassen in unserm Königreich so allgemein geworden, daß keine größere Stadt, ja fast kein Flecken sich ohne ein solches Institut befindet und wir ihrer im Ganzen schon über hundert zählen.

Es ist aber vielfach von gewichtiger Seite der Einwurf gemacht, daß die Sparcassen über ihre natürlichen Grenzen hinausgehen, wenn sie die Beleihung des Grundbesitzes in der Weise fortsetzen, wie einzelne es angefangen haben, daß dann ihre Creditbewilligungen leicht zu Danaergeschenken für den Grundbesitz werden können, weil diesem nur mit einem längern stetigen Credit geholfen wird, während die Sparcassen in ungünstigen Zeiten, also gerade dann, wenn Hypothekschulden am wenigsten abgetragen werden können, zu zahlreichen Kündigungen sich veranlaßt sehen werden. Deshalb halten sich auch verschiedene solcher Institute in ihrem eigenen, wohlverstandenen Interesse und in dem ihrer Einleger von der Beleihung des Grundbesitzes principmäßig fern.

So waren in den letzten Jahrzehnten die Institute, welche mit Hülfe der landwirthschaftlichen Vereine, sowie der Feuer-, Hagel- und Viehversicherung den Grundbesitz nach dessen Befreiung von den drückendsten Reallasten in eine neue Epoche hinüberführen sollten. Aber daß sie zur Förderung des Realcredits im Allgemeinen unzulänglich waren, konnte dem blödesten Auge nicht verborgen bleiben.

Betrachten wir hier kurz, was wir später für das Königreich Hannover noch besonders auszuführen haben werden, wodurch der Realcredit eigentlich beinahe lahm gelegt wurde, so brauchen wir zunächst nur dem mehrerwähnten Verwaltungsbericht die Bemerkung zu entnehmen, die freilich zumeist auf den Industriestaat Sachsen Anwendung findet, daß die durch langen Frieden nach 1815 großgezogene Industrie eine Unmasse von neuen Schöpfungen in die Welt gerufen hatte, welche alle in gleicher und erhöhter Weise Capital forderten und daß dadurch auf dem Geldmarkte die der Landwirthschaft gefährliche Concurrenz der Industrie entstand, welche alle flüssigen Gelder dem Ackerbau entzog und dem Speculationsgeiste des Handels zuführte. Der Capitalist lernte nachgerade die Vortheile kennen, welche ihm der höhere Zinsfuß, die größere Dividende zuführte, und entzog sich so mehr und mehr der Förderung des hypothekarischen Credits, oder er führte, wenn er größern Werth auf das Gefühl der Sicherheit legte, seine Mittel den Staatsanleihen zu, die unter allen Formen sich ihm darboten, und, eben weil sie vom Staate ausgingen, von oben herab mehr gehegt und gepflegt wurden, als der Credit, der dem Landwirthe nöthig war. So kam der Grundbesitz arg in das Gedränge, auf der einen Seite machte ihm der Handel mit den schönklingenden Programmen hoher Dividenden, auf der andern Seite der Staat mit dem ganzen Vollgewichte seiner Sicherheit Concurrenz, und beide engten den Kreis derjenigen mehr und mehr ein, welche früher gewohnt waren, ihre Gelder auf hypothekarische Sicherheiten auszuleihen.

Es wäre nun Sache der Gesetzgebung gewesen, nicht, dem Grundbesitz Capital zuzuführen und Credit zu verschaffen, aber wenigstens ihm die Concurrenz mit den Staats- und Industriepapieren möglich zu machen. In dieser Beziehung ist in andern Ländern Manches geschehen, in Hannover nicht. Hier bedrücken noch mit der alten Wucht die Wuchergesetze den Realcredit, vor Allem aber die Unsicherheit unserer verschiedenen Hypothekenordnungen, ferner die Kosten der Hypothekenbestellung und der Übertragung von hypothekarischen Forderungen auf dritte Personen, welche besonders bei kleinern Darlehen in keinem

Verhältniß zum Capital stehen, sogar die Stempelgebühren sind eine drückende Last für den Grundcredit geworden.

Während nun in allen Productionszweigen der Zufluß und Umlauf des Capitals durch Börsen und Banken, durch leicht übertragbare Werthpapiere, Wechsel, Banknoten, Obligationen u. s. w. erleichtert wird, gab es eine Capitalsvermittelung für den kleinern Grundbesitz bislang gar nicht, wenn wir von dem dunkeln Treiben einzelner Agenten und Commissionäre absehen wollen. Und doch führen gerade die hypothekarischen Darlehne Schwierigkeiten mit sich, deren Beseitigung dem Darlehnsgeber nicht zugemuthet werden kann, während sie dem Darlehnsnehmer unmöglich ist, die also für Mittelspersonen einen anständigen Industriezweig abgeben muß. Ein Aufsatz im „Hildesheimer Sonntagsblatt" * spricht sich hierüber aus:

„Für den Darlehnsgeber ist die Ermittelung des Werthes eines Grundstücks eine schwierige Sache, und selbst wenn die Werthschätzung geschehen ist, so erzeugt doch die Veränderlichkeit des Werths von Grundstücken und die mögliche Zahlungsunfähigkeit des Schuldners wiederum Unsicherheit. Aber noch bedenklicher kann ein Capitalist werden, wenn er an die Widersprüche denkt, welche zwischen seinen und den Ansprüchen des Darlehnsnehmers entstehen. Während der Capitalist natürlich pünktliche Zahlung der Zinsen verlangt, weil häufig seine eigene Existenz davon abhängt, wünscht der Schuldner Nachsicht bei unpünktlicher Zinsenzahlung, weil diese häufig ohne sein Verschulden herbeigeführt ist: und dem Wunsche des Capitalisten, möglichst rasch über seine Capitalien verfügen und sie folglich ganz oder zum Theil schnell kündigen zu können, steht das ebenso billige Verlangen des Darlehnsnehmers entgegen, gegen rasche Kündigung möglichst gesichert zu sein."

Die Versöhnung dieser sich widerstreitenden Interessen war, wie wir später nachzuweisen gedenken, der Hypothekenversicherung vorbehalten. Nach dem Obigen ist es aber nicht zu bewundern, wenn die Capitalisten sich mehr und mehr den Staatsanleihen und den industriellen Unternehmungen zugewendet haben, wo sie nicht von Wuchergesetzen bedroht werden, wenn

* Jahrgang 1861, №. 13.

sie von ihrem Capital mehr als 5% Gewinn ziehen, wo die pünktliche Zinszahlung gewissermaßen eine Ehrensache geworden ist, weil mit ihr das ganze Unternehmen steht und fällt; wo man seine Capitalien mühelos und kostenfrei unterbringen und auch zu jeder Zeit vermittelst der Werthpapiere wieder auf andere Personen übertragen kann, kurz, wo der Credit eine leichte, bewegliche Form angenommen hat, während er beim Grundbesitz in schwer veränderlicher Form beharrt.

Jedenfalls waren die soeben angedeuteten Verhältnisse mächtiger in ihrem schädlichen Einfluß auf den Realcredit, als die oben erwähnten Institute in der Beförderung desselben, es galt also Mittel und Wege ausfindig zu machen, wodurch die schädlichen Einflüsse paralysirt oder die günstigen verstärkt würden. Man verfiel zunächst auf das Letztere, indem man durch Errichtung von Hypothekenbanken u. s. w. den Nutzen der Creditvereine noch allgemeiner zu machen suchte, wie z. B. in München, und in ähnlicher Weise zu Stuttgart durch den sogenannten Capitalistenverein, der in Verbindung mit einer Lebensversicherungs- und Ersparnißbank 1855 in's Leben trat und bald der allgemeinsten Betheiligung sich zu erfreuen hatte. Die neuerdings in Meiningen und Frankfurt a. M. errichteten, sowie die für Hannover projectirte Hypothekenbank gehören übrigens noch nicht hieher.

Die sehr ausgiebige Literatur über die Grundbesitzverhältnisse in den letzten Jahrzehnten beweist aber, daß man sich durchaus nicht der Erkenntniß verschloß, wie die Errichtung solcher Banken das Übel nicht an der Wurzel anfassen hieß, weil dieselben nur das Interesse der Gläubiger verfolgten, nach ihrer innern Organisation aber nicht auch gleichmäßig die Interessen der Schuldner wahren konnten, diesen vielmehr oftmals drückende Bedingungen auferlegen mußten. Der rühmlichst bekannte Dr. E. Engel beantwortet in seiner Denkschrift „Über Hypothekenversicherung“ (Dresden 1858) die Frage, ob Pfandbriefinstitute, oder Hypothekenbanken, ob die Hypothekenwechselbank zur Hebung des Grundcredits genügt?

„Es liegt im Wesen der Creditvereine, wie auch der Hypothekenbanken, bei Bepfandbriefung der creditsuchenden Grundstücke dieselben nur höchstens bis zur Hälfte oder $^{6}/_{10}$ ihres

Werthes zu beleihen. Städtische Grundstücke werden von ihnen fast ganz ausgeschlossen, wenn solche Anstalten nicht absichtlich und so zu sagen ausschließlich für einzelne Städte errichtet sind. Auch nur in diesem Falle genießen sie die Vortheile der Nichtkündigung der Capitale. Hiezu kommt, daß die meisten Pfandbriefinstitute den beliehenen Grundstücken ein gezwungenes Tilgungssystem auferlegen, welches keineswegs in allen Fällen die gewünschten Vortheile darbietet und welches insofern Härten mit sich bringt, als es Jemanden deshalb mit Execution und Subhastation bedroht, der nicht bemittelt genug ist, alljährlich eine bestimmte größere oder kleinere Summe zurückzulegen, obschon er alle Verbindlichkeiten in Betreff der Zinsenzahlung vollständig erfüllt. Daß ein auf Gegenseitigkeit gegründeter Creditverein in Zeiten der Noth, des Bedarfs an Capital, des steigenden Zinsfußes nicht im Stande ist, dem Grundbesitz reelle Hülfe zu leisten, das liegt auf der Hand; und wie theuer z. B. vor kaum einem Jahre (also 1857) in Böhmen, die von der Hypothekarcreditabtheilung der österreichischen Nationalbank hergeliehenen Capitale zu stehen kamen, darüber kann man sich durch die speciell hierüber geschriebenen Schriften und Gegenschriften bald die vollständigsten Aufschlüsse verschaffen. Die Wohlfeilheit des Grundcredits auf diesem Wege kann nur durch Gewährung außerordentlicher Privilegien an solche Anstalten erzielt werden."

Noch weiter geht Dr. Emminghaus im „Deutschen Assecuranz-Kalender", Jahrgang 1862, pag. 156 ff.: „Die Creditinstitute, wenn sie auch alle bis dahin bekannten Mittel in Bewegung setzen, um den Hypothekengläubiger ganz sicher zu stellen, vermochten doch eine andere Sicherheit nicht zu erzielen, als die man auch ohne die Beihülfe eines Creditinstituts schon dann zu finden meint, wenn man mündelmäßig gedeckt ist."

Unter diesen Umständen ist es denn fast zu bewundern, daß erst so spät, nachdem schon in allen Zeitungen und landwirthschaftlichen Vereinen die verschiedenartigsten Reformpläne zur Hebung des Grundcredits aufgetaucht waren, der Vorschlag gemacht wurde, die in unserm Jahrhundert so mächtig gewordene Assecuranz auch auf den Grundbesitz anzuwenden und durch ein Institut, welches den Gläubigern die Sicherheit ihrer Forderungen und den pünktlichen Eingang der Zinsen verbürgt, in

Folge dessen aber den Schuldnern einen größern Credit verschafft, die beiderseitigen Interessen mit einander zu vereinigen. Das ist aber eben die Hypothekversicherung, welche im Jahre 1858 fast gleichzeitig durch den oben erwähnten Dr. E. Engel und durch den gleichfalls in der Nationalökonomie berühmten Dr. O. Hübner in Berlin angeregt wurde. Ihren Vorschlägen folgte dann auch auf dem Fuße die Errichtung von Hypotheken-Assecuranzen, als deren erste die „Sächsische Hypotheken-Versicherungs-Gesellschaft“ in Dresden durch Decret der Königlich Sächsischen Staatsregierung vom 12. September 1859 bestätigt wurde.

Übrigens ist, wie Engel in seiner oben erwähnten Denkschrift anführt, der Gedanke der Hypothekenversicherung an sich nicht neu, nur der Nachweis, daß sie als ein Mittel zur Hebung des Grundcredits dienen könne, soll es sein. Dagegen wird in dem öfters citirten Verwaltungsbericht darauf hingewiesen, daß die Creditversicherung, d. h. die Sicherstellung gegen Verluste durch Insolvenz der Schuldner, auch auf den Realcredit schon durch den als Handelsschriftsteller bekannten, 1728, geborenen Professor Büsch Anwendung gefunden hat, indem dieser an der Einrichtung einer Association zur Verbürgung hypothekarischer Anleihen auf städtische Grundstücke in Hamburg wesentlichen Antheil nahm. Auch wird hier darauf aufmerksam gemacht, wie das Delcrederestehen der Kaufleute eigentlich weiter nichts ist, als eine isolirte Creditversicherung und wie man in neuerer Zeit diese Assecuranz auch zur Befestigung des kaufmännischen Credits angewendet hat, und zwar 1852 in London durch die „Commercial credit mutual assurance society“, in Brüssel durch die „La garantie du commerce“ und 1857 in Bremen durch die Creditversicherungsgesellschaft für den Handelscredit.

Nach Engel wurde schon im Jahre 1720 in England eine „Assecuranz gegen Bankerotte und böse Schulden“ projectirt. Im Jahre 1769 regte Wurmb, der damalige Vorsteher der Hamburger Handelsakademie, eine allgemeine Creditversicherung für die preußischen Staaten an. Sodann wurde in der „Monatsschrift für preußisches Städtewesen“ vom Jahre 1851 in einem Artikel „Versuche zur Begründung städtischer Pfandbriefsysteme“

sowohl der beabsichtigten Begründung eines Hypotheken-Versicherungs-Instituts für Breslau, als auch eines ähnlichen für Berlin Erwähnung gethan. Endlich hat Advokat B. Miller in Dresden in einer kleinen 1856 erschienenen Schrift „Über die gegenwärtigen Zustände des hypothekarischen Credits in Deutschland“ die Gründung einer Hypotheken-Assecuranzbank besprochen.

Die Sächsische Hypotheken-Versicherungs-Gesellschaft hatte, wie das nicht anders zu erwarten stand, sofort eines bedeutenden Erfolges sich zu erfreuen. Schon bis Mitte October 1862 waren Versicherungen zum Betrage von 16,852,074 Thlr. bei ihr beantragt, von denen sie allerdings nur 9,016,728 Thlr. mit der durch die Neuheit ihrer Institutionen gebotenen Vorsicht zur Versicherung angenommen hat. Sehr rasch gelang es ihr auch, in 29 deutschen Staaten concessionirt zu werden, und in unserm Königreich hat sie seit 1861 ihre Wirksamkeit begonnen.

Dem Vernehmen nach hat auch die Preußische Gesellschaft, welche bald nach dem Muster der Sächsischen durch Dr. O. Hübner in Berlin gegründet wurde, die Concession für das Königreich Hannover erhalten, doch ist von ihrer Wirksamkeit bislang noch nichts verlautbart. Man hört jetzt von verschiedenen Seiten die Errichtung ähnlicher Institute empfehlen, auch besteht in Oesterreich schon seit einigen Jahren ein solches, welches aber seine Wirksamkeit nicht über den Kaiserstaat hinaus erstreckt. Im innigsten Zusammenhange mit der Hypothekenversicherung steht ferner die neuerdings so allgemein beliebte Errichtung von Hypothekenbanken, und möchten wir die zu Meiningen und Frankfurt a. M., sowie die augenblicklich noch im Entstehen begriffenen Banken wohl als Kinder der Hypothekenversicherung bezeichnen. Jedenfalls sind beide Institute ächte Kinder ihrer Zeit, auch nicht geschaffen, sich gegenseitig Concurrenz zu machen, sondern vielmehr zu ergänzen und gemeinschaftlich ein hohes Ziel zu verfolgen.

Da wir hier hauptsächlich nur mit den Hannoverschen Verhältnissen es zu thun haben, so kann zunächst auch nur die Besprechung des Instituts von Interesse sein, welches in unserm Lande schon einigermaßen Wurzel gefaßt hat, zumal da dasselbe als das älteste seiner Art allen andern als Vorbild dienen wird. Wir wollen daher im folgenden Capitel versuchen, das Wesen

und die Grundsätze der Sächsischen Hypotheken-Versicherungs-Gesellschaft darzulegen.

II. Die Sächsische Hypotheken-Versicherungs-Gesellschaft.

Die Sächsische Hypotheken-Versicherungs-Gesellschaft ist ein Actienunternehmen, welches von den bedeutendsten Finanzcapacitäten in Sachsen mit einem Grundcapital von drei Millionen Thalern gegründet wurde. Dieses Grundcapital, welches mit Genehmigung der Sächsischen Staatsregierung auf 10 Millionen erhöht werden kann, soll durch Ausgabe von 6000 Stück Actien zu 500 ℛ︁ aufgebracht werden, und ist der Verein in's Leben getreten, nachdem 500,000 Thlr. in 1000 Actien gezeichnet waren.*

Die Gesellschaft bietet den bei ihr Versicherten außer diesem Grundcapital als Garantie noch die Prämieneinnahmen, ferner die Prämienreserven, welche bei jeder Versicherung genau berechnet und, so lange dieselbe läuft, in der vollen, entsprechenden Höhe zurückgestellt werden ** und endlich die Capitalreserve, welche in 10 Procent des Reingewinns besteht und bis zu einem Drittel des Betrags der jeweilig emittirten Actien angesammelt wird. Ihre größte Garantie besteht aber natürlich, außer der soliden Geschäftsführung, wodurch das Directorium sich bislang ausgezeichnet hat, in der volkswirthschaftlichen Berechtigung des ganzen Unternehmens und in der Unumstößlichkeit der Sätze, auf welche dasselbe gegründet wurde. Diese Sätze sind kurz folgende:

Die wichtigste Production liegt im Acker- und Häuserbau. Was hilft es, daß Kleidung, Heizung und Beleuchtung und der

---

* Vgl. §§ 3 und 4 der Statuten.

** Die Berechnung muß wohl bei allen Versicherungsgesellschaften dieselbe sein, nämlich die, daß der Theil einer Prämie als Reserve zurückgestellt wird, welcher bei einer Vergleichung der Gesammtprämie mit der Versicherungsdauer noch ein laufendes Risico darstellt, weil nur der Rest, der die gefahrlos abgelaufene Vergangenheit repräsentirt, als wirklicher Reingewinn anzusehen ist. So werden also beispielsweise von einer Jahresprämie von 10 Thlr. beim Verwaltungsabschluß 5 Thlr. zur Prämienreserve zu schreiben sein, wenn die Versicherung gerade ein halbes Jahr läuft.

Verkehr billiger werden, wenn die Preise für Nahrung und Wohnung immer mehr steigen und durch solches Steigen auch ein Steigen der Löhne in allen übrigen Gewerben und mithin wiederum eine Theuerung in den Erzeugnissen derselben veranlaßt wird?* Zu jeder Production gehören aber Natur, Arbeit und Capital. Diesen im dritten Verwaltungsbericht (Dresden, 25. Mai 1861) aufgestellten Satz dürfen wir hier gewiß gelten lassen, obwohl A. E. F. Schäffle nachweist, daß die Unterscheidung nicht für alle Fälle zutreffend ist. Gegen die Trias der Productionselemente sind übrigens auch schon früher, u. A. von Herrmann Einwendungen erhoben, doch hat die hervorragende Stellung des Capitals noch Niemand bestritten.

Dem Acker- und Häuserbau hat nun der eine Factor, das Capital und was damit zusammenhängt, der Credit im Laufe der Zeiten sich mehr oder weniger entzogen, weil er dort nicht mehr die Vortheile zusammen findet, die sich ihm in andern Productionszweigen darbieten. Die Vortheile, von denen der Credit sein Entgegenkommen abhängig macht, sind:

1) Sicherheit der Forderung,
2) Sicherheit, Höhe und bequeme Einziehung der Zinsen,
3) Möglichste Verfügbarkeit des Capitals.

Der wichtigste Factor ist aber unzweifelhaft die Sicherheit des Capitals. Auf diese wird gerade in der Gegenwart um so mehr Gewicht gelegt werden, wo dem Fonds- und Effectengeschäft durch den Actienschwindel so manche Wunde geschlagen ist und wo die politischen Ereignisse im Allgemeinen den Credit zu einer rechten Stabilität nicht kommen lassen. Nach den Lehren der Volkswirthschaft ist aber der natürliche Vortheil der Hypothek vor allen andern Darlehen eben ihre Sicherheit. Diese Sicherheit besteht darin, daß das Hypothekendarlehn nicht auf die problematischen Erfolge irgend welcher nur zeitweilig nothwendigen Production oder auf den momentanen Vermögensstand irgend welcher juristischen oder physischen Persönlichkeiten basirt ist, sondern auf die Erträge des Grund und Bodens **

* Vgl. die Engel'sche Denkschrift, pag. 3.

** Vgl. Th. Günther (Saalhausen) die Reform des Realcredits, Dresden, 1863.

Wenn trotzdem der Glaube an die Sicherheit der Hypothekendarlehen mehr oder weniger geschwunden ist, so mag es da seinen Grund haben, wo dieselben nicht durch die Gesetzgebung genügenden Schutz erhalten. Im Königreich Sachsen dagegen, wo die Gesetzgebung das Ihrige gethan, durfte man mit Recht annehmen, daß es nur eines prononcirten Ausdrucks für die Hypothekensicherheit bedürfe, um den Strom der Capitale dem Grundbesitz wieder zuzuführen. Dieser Ausdruck ist durch die Hypothekenversicherung gegeben, wobei es sich viel weniger um die Uebernahme großer Risicos, als darum handelt, dem Grundcredit auch den letzten Schein von Unsicherheit zu nehmen.

Die Gefahr der Hypothek liegt im Subhastationsverlust. Nach statistischen Erhebungen in Sachsen werden Grundstücke aller Art bei einer Zwangsversteigerung durchschnittlich zu 70 Procent ihres wahren Werthes losgeschlagen. Man könnte glauben, daß im Königreich Hannover nicht einmal immer 70 Procent sich ergeben würden, weil hier der Käufer im Concurse nicht den Vortheil des Sächsischen hat, einen Theil der Kaufsumme 10 Jahre lang stehen lassen zu dürfen. Obwohl uns statistische Nachweise hierüber leider nicht zu Gebote stehen, so dürfen wir es doch als erfahrungsmäßig bezeichnen, daß bei uns im Durchschnitt sich noch ein günstigeres Verhältniß ergiebt, indem namentlich ländliche Grundstücke meistens mit 80 Procent ihres Werthes in der Zwangsversteigerung bezahlt werden.

Also wird eine Versicherungsgesellschaft sich nicht mit allzugroßen Risicos belasten, wenn sie sich für alle hypothekarischen Forderungen verbürgt, die innerhalb der ersten 70 Procent des von ihr ermittelten Werthes eines Grundstücks liegen. Es fragt sich nur, ob damit einem Bedürfniß abgeholfen wird. Wie sehr aber den Grundbesitzern an einer solchen Bürgschaft gelegen sein muß, liegt auf der Hand, denn bislang beliehen vorsichtige Gläubiger, und das sind die soliden alle, weder in Sachsen, wo außerdem eine mangelhafte Werthsermittelung nach den sogenannten Steuereinheiten maßgebend war, noch in Hannover ein Grundstück höher, als bis zur Hälfte seines Werthes, und für Behörden, öffentliche Stiftungen, bei Ausleihung von Pupillengeldern u. s. w. ist das theilweise sogar besonders vorgeschrieben. Also hat die Gesellschaft dadurch, daß sie dem

Grundbesitz einen Mehrcredit von 20 Procent zuführt, was für ganz Deutschland, wenn in einer 1860 in Dresden erschienenen Brochüre „Gespräche über Hypothekenversicherung" der gesammte Deutsche Grundbesitz zu 7000 Millionen richtig veranschlagt ist, ein Capital von 1400 Millionen darstellen würde, sich unzweifelhaft ein großes Feld der Wirksamkeit geschaffen.

Daß der Grundbesitz, bei den in jeder Beziehung gesteigerten Forderungen der Zeit, dieses Mehrcredits bedürftig ist, und denselben verdient, bedarf keiner Begründung. Es ist gewiß schwer zu entscheiden, wie weit die Belastung des Grundeigenthums ohne Gefahr für den Nationalwohlstand ausgedehnt werden darf, und Niemand wird dem Vorschlage in Graf Soden's „Hypothekenbank" beistimmen, dasselbe durch Beleihung bis zum vollen Belaufe der Taxsumme zu mobilisiren. Diejenigen aber, die den gegenwärtigen Aufschwung der Landwirthschaft dadurch hemmen wollen, daß sie das Grundeigenthum schon jetzt für überschuldet halten, verkennen wohl den Charakter der Schulden. Die Wissenschaft hat ja längst das alte Vorurtheil bekämpft, daß Schulden unter allen Umständen ein Unglück seien, sie zeigt vielmehr, daß dieselben eine entschiedene Bereicherung darstellen, wenn der Zweck, zu welchem sie contrahirt werden, einen größeren Nutzen mit sich bringt, als das Darlehn Kosten verursacht. *

* Es wäre hier wohl der Ort, den Begriff der Creditwürdigkeit im privatwirthschaftlichen und öffentlichen Interesse zu erörtern. Unsers Wissens ist aber die Creditwürdigkeit des Grundbesitzes im Allgemeinen noch nie bestritten, denn daß es nicht wünschenswerth ist, einem Taglöhner, der mit einigen Morgen Land sich eine eigene Subsistenz gründen will, durch Beleihung derselben in die Lage zu versetzen, bei der geringsten Mißernte in Concurs zu gerathen und entweder mit verdrossenem Gemüthe zum Taglohne zurückzukehren oder der Gemeinde zur Last zu fallen — das versteht sich wohl von selbst. Hier hat eigentlich auch von vornherein nicht die Rede von Grundbesitz sein können, und am wenigsten verbindet man in Hannover mit einer so kleinen Wirthschaft, die keinerlei Schuldenbelastung vertragen kann, den Begriff des Grundbesitzes. Als durch Bekanntmachung der Königlichen Landdrostei Osnabrück vom 18. Juli 1843 mit Genehmigung des Königlichen Ministeriums des Innern die Zersplitterung der Colonate in den Moorcolonien der Grafschaft Bentheim ohne besondere Erlaubniß untersagt werden mußte, um der Verarmung der Colonisten zu begegnen, da wird sich jeder Capitalist

Mag es übrigens im Allgemeinen wünschenswerth sein, oder nicht, daß das Grundeigenthum über die Hälfte seines Werthes sich belaste, bei Creditverhältnissen, die weder durch wissenschaftliche Sätze, noch durch Ordonnanzen sich reguliren lassen, muß man sich einmal auf den Boden der Thatsachen stellen, Thatsache ist es aber, daß von den Grundbesitzern die Creditnoth allgemein gefühlt wird, wie so mancher Nothschrei in landwirthschaftlichen Vereinen und Zeitungen beweist.

Wenn aber die Hypothek durch die ihr innewohnende Sicherheit allen vorsichtigen Capitalisten eine besonders günstige Gelegenheit zur Belegung ihrer Capitalien darbietet, so muß auch diesen ebenso sehr, als den Capitalsuchenden eine Gesellschaft erwünscht sein, welche die Hypothekensicherheit noch zu stärken vermag. Da nun gerade in der Gegenwart nach manchen trüben Erfahrungen des Actienschwindels und bei der politischen Weltlage überhaupt das Capital nichts mehr sucht, als Sicherheit, so darf man behaupten, daß auch in dieser Beziehung die Gesellschaft einem allgemeinen Bedürfniß entgegen gekommen ist.

---

von selbst gesagt haben, daß auch den meisten dieser Colonisten eine Creditgewährung mehr schaden als nützen würde. Eine andere Frage ist aber die, ob unbeschadet der Creditwürdigkeit des Grundbesitzes im Allgemeinen, nicht durch die Hypothekenversicherung dem leichtsinnigen Schuldenmachen Vorschub geleistet werde. Wir glauben diese Frage entschieden verneinen zu dürfen, denn die Hypothekenversicherung verhindert weit mehr das leichtsinnige Schuldenmachen, weil sie den Grundcredit auf Kosten des persönlichen Credits fördert. Dieser letztere, welcher durch die Begünstigung aller Arten von Banken, deren Geschäfte sich wesentlich auf den persönlichen Credit, wie z. B. auf das Wechseldisconto, auf das Contocurrentgeschäft u. s. w. stützen, außerordentlich vor dem Realcredit bevorzugt ist, trägt aber die größte Gefahr der Ausschreitungen in sich, denn hier wird durch leichtsinnige Speculationen auch fremdes Vermögen auf's Spiel gesetzt, während beim Grundcredit eigentlich nur ein Selbstruiniren gedacht werden kann. Dieses möglichst zu vermeiden, ist Sache der staatlichen Aufsicht, da aber das leichtsinnige Schuldenmachen und der Selbstruin im Handel und in der Industrie sich meistens jeder Controle entziehen, so ist es um so wünschenswerther, daß der persönliche Credit nicht ferner vor dem Grundcredit bevorzugt werde, der doch immerhin eine gewisse Controle zuläßt. Uebrigens wird selbstverständlich die persönliche Creditwürdigkeit des Einzelnen auch bei Beleihungen auf Grundbesitz stets der wichtigste Maßstab bleiben.

Es liegt nur der Einwand nahe: Wenn Hypotheken bis zu 70 Procent des Grundstückswerthes im Allgemeinen sicher sind, wozu bedarf es da noch einer besondern Bürgschaft? Weil eine Sicherheit „im Allgemeinen“ keine absolute ist, oder mit andern Worten, weil die Gefahr zwar nicht wahrscheinlich, aber doch möglich ist, und eben diese mögliche Gefahr ist es, welche die Gesellschaft versichert, sowie andere Versicherungsinstitute ebenfalls nur gegen mögliche, nicht gegen wahrscheinliche Verluste in ihrem Versicherungsgebiete garantiren.

Es kommt hier aber noch ein anderer Umstand in Betracht. An die Sicherheit mancher hypothekarischen Forderung knüpft sich bei der Subhastation die Bedingung, daß der Pfandgläubiger das Grundstück erstehe. Ist er dazu nicht geneigt oder im Stande, so kommt er trotz der sonstigen Sicherheit zu Schaden, und gerade in diesen, bekanntlich nicht selten vorkommenden Fällen bewährt sich der Nutzen der Hypothekenversicherung. Was für die einzelnen Gläubiger eine große Last oder sogar eine Unmöglichkeit sein würde, nämlich der Ankauf des Grundstücks, ist für die Gesellschaft fast immer ein rentables Geschäft, denn da sie nur in die Lage kommen kann, Grundstücke zu 70 Proc. ihres Werthes, also zu einem durch die Conjuncturen der Zwangsversteigerung herabgedrückten Preise ankaufen zu müssen, so ist es ihr ein Leichtes, zumal da sie auch die Reparaturkosten bei den meist deteriorirten Grundstücken nicht so zu scheuen braucht, als mancher Privatmann, dieselben binnen Kurzem, wie sich das schon in mehreren Fällen gezeigt hat, mit Vortheil wieder loszuschlagen. Dabei kann sie allerdings Krisen zu bestehen haben, die durch zeitweilige Entwerthung der Grundstücke in einzelnen Gegenden entstehen und viele Privatleute ruiniren würden. Sie wird dieselben aber leicht bestehen, da eben diese Verluste durch die in andern Gegenden aufkommenden Prämien gedeckt werden müssen, doch ist es selbstverständlich, daß für eine allgemeine Krisis, die etwa durch Krieg und Revolution herbeigeführt wird, die Haftbarkeit der Gesellschaft modificirt werden muß.*

---

* Vergl. §§ 2, 3, 8, 10, 11, 13, 14, 18 und 23 der Versicherungsbedingungen.

Es darf hier keine weitläufige Auseinandersetzung des geschäftlichen Mechanismus der Gesellschaft erwartet werden. Ebenso wenig kann hier des Weitern ausgeführt werden, wie dieselbe gegen die Gefahren der Kriegs- und Revolutionszeiten, gegen Feuerschaden der versicherten Gebäude u. s. w. sich zu schützen weiß, ohne daß dadurch die wesentlichsten Vortheile der Versicherung verloren gingen; ferner, auf welche Weise sie sich die nöthigen Unterlagen zur Beurtheilung der Schuldverhältnisse des Versichernden und zur Werthschätzung des zu verpfändenden Grundstücks* verschafft u. s. w. Wir dürfen in dieser Beziehung auf die Versicherungsbedingungen verweisen, welche jedem Antragsformulare vorgedruckt sind und ein deutliches Bild des gesammten Versicherungs-Organismus geben. Dieselben haben übrigens seit dem Bestehen der Gesellschaft schon wesentliche Veränderungen erlitten, welche zumeist die Vereinfachung des Geschäftsbetriebes bezweckten, denn wie der dritte Verwaltungsbericht, pag. 11 sagt: „Die Theorie und insbesondere, wenn ihr Träger, wie der Gründer unsrer Gesellschaft (Dr. E. Engel) mit so reicher Genialität begabt ist, entwirft selten eine einfache Maschine, sie macht sich selbst zu viele Einwendungen und setzt zu deren Begegnung zu viele Räder an. Die Praxis, die in ihrer bescheideneren Stellung von der Theorie das Geschenk der Genialität annimmt, denkt nicht voraus, sondern nach, d. h. sie nimmt die Erfahrung zur Hand und ändert an der Maschine

---

* Die von der Gesellschaft angestellten Taxatoren haben bei der Taxation von Häusern unter Berücksichtigung der Lage, der Beschaffenheit und Baudisposition, ferner des Neubau- und Brandversicherungs-Zeitwerths, sowie des Brandversicherungsbetrages, der Bestimmung des Hauses, der Miethpreise, des Gewerbebetriebes, der Realconcessionen und Realrechte, Steuern u. s. w., dagegen bei der Taxation von Grundstücken durch Ermittelung der Größe, der verschiedenen Culturobjecte, als Garten, Ackerland, Wiese, Weide, Wald, des Wirthschaftssystems, des Ernte- und Heuertrags, der Nutzung aus dem Viehstande und etwaigen Nebengewerben, der Pachtpreise u. s. w. sogar unter Berücksichtigung von Meliorationen, die der Vollendung nahe sind, den wirklichen Ertragswerth festzustellen. In Verbindung mit ihrem Gutachten, welches auf Augenschein sich gründet, bilden dann die von den Versichernden zu beantwortenden Taxationsfragen das Material zur definitiven Abschätzung für ein aus Technikern zusammengesetztes Bureau in Dresden.

das, was nicht nothwendig gebraucht wird, was beengt und darum schadet.“

So sind denn nach den gegenwärtigen Antragsformularen der Versicherungs-Kategorien, deren es ursprünglich 14 gab, nur noch drei, nämlich:

A. Hypothekenversicherung, mittels welcher die versicherte hypothekarische Forderung bezüglich ihrer Sicherheit durch die Gesellschaft verbürgt und dem Gläubiger jeder Verlust ersetzt wird, welchen er bei einer etwaigen Zwangsversteigerung des verpfändeten Grundstücks an seiner Forderung erleiden könnte. Sind mit der Hauptforderung Nebenforderungen an Zinsen und Kosten, ebenfalls unter hypothekarischer Sicherstellung verbunden, so erstreckt sich die Versicherung auch auf diese.

B. Grundstückswerthversicherung, mittels welcher die Gesellschaft dem Besitzer des versicherten Grundstücks und denjenigen hypothekarischen Gläubigern desselben, welche in den Versicherungsvertrag eingetreten sind, Gewähr dafür leistet, daß das Grundstück bei einer eintretenden nothwendigen Subhastation bis zur Höhe der Versicherungssumme verwerthet werde. Wenn daher durch den Erlös diese Summe nicht erreicht wird, so ersetzt sie den fehlenden Betrag und zwar, wie auch bei der Hypothekversicherung, nach Maßgabe des richterlichen Bescheides. Es können hier also keine weitläufige Erörterungen vorkommen, wie bei andern Versicherungsgesellschaften, bei welchen nach Eintritt des den Verlust herbeiführenden Naturereignisses erst eine umständliche und häufig zu Differenzen führende Schätzung des Schadens vorausgehen muß, bevor der Versicherte auf Ersatz rechnen kann.

C. Zinsenversicherung, mittels welcher die Gesellschaft sich verpflichtet, dem versicherten Gläubiger die vertragsmäßigen Zinsen seiner Forderung in halbjährlichen Terminen auszuzahlen.

Für alle drei Kategorien ist noch zu bemerken, daß die Gesellschaft in der Regel nicht unter zwei Jahren und über fünf versichert. Vor Ablauf der Versicherung ist daher, wenn man dieselbe fortzusetzen wünscht, Prolongation zu beantragen,

doch ist die Vorkehrung getroffen, daß durch etwaige Saumseligkeit des Schuldners in dieser Beziehung der Gläubiger nie zu Schaden kommen kann. Die Gesellschaft bedarf aber einer nicht zu langen Versicherungsdauer als einer Handhabe, um bei einem anhaltenden Zurückgehen der Grundstückspreise in einzelnen Gegenden sich vor allzu großen Risicos zu schützen.

Die Zinsenversicherung beruht auf dem richtigen Grundsatz, daß die Schuldner, wie die Menschen nun einmal sind, einer Gesellschaft gegenüber ihre Zinsen, weil sie gewissermaßen sofort den Charakter einer unvermeidlichen Steuer annehmen, pünktlicher abführen werden, als an den Gläubiger, dessen Gutmüthigkeit sie durch Fristgesuche und Nachlässigkeit auf die Probe zu stellen meistens nicht unterlassen können. Sie werden aber auch durch die Nothwendigkeit, ihre Zinsen vierteljährlich bei der Gesellschaft praenumerando einzuzahlen, an Ordnung gewöhnt, und da die pünktliche Zinszahlung ein sehr wichtiger Factor für die Beurtheilung der Creditwürdigkeit des Einzelnen ist, so steht auch die Zinsenversicherung im innigsten Zusammenhange mit der Hypothekenversicherung und der Hebung des Grundcredits.

Es ist aber namentlich dadurch auch das zweite Moment berücksichtigt, von welchem der Credit im Allgemeinen nach unsrer obigen Darstellung sein Entgegenkommen abhängig macht. Die Gesellschaft garantirt dem Gläubiger nicht nur die Sicherheit seiner Forderung, sondern auch den sichern Genuß der Zinsen, und was die bequeme Einziehung derselben betrifft, so ist dafür durch Ausgabe von Zinsscheinen gesorgt, welche er am Fälligkeitstermine bei der nächsten Agentur einlösen kann.

Auf die Höhe der Zinsen kann die Gesellschaft allerdings keinen Einfluß ausüben, die Bestimmung derselben muß vielmehr dem Gläubiger überlassen bleiben, doch darf hier dem öfters gemachten Einwande entgegen getreten werden, als wenn die Gesellschaft durch die an sie zu zahlenden Prämien eine bedeutende Erhöhung des Zinsfußes für den Schuldner veranlasse. Die Prämie, welche allerdings als ein Plus der Zinsen anzusehen ist*, beträgt durchschnittlich mit allen sonstigen Versiche-

* Wir dürfen als Regel annehmen, daß der Capitalist, welcher auf erste

rungskosten nur $1/3$ Procent, es könnte also mit größerm Rechte die Frage aufgeworfen werden, ob dadurch die Arbeit und das Risico der Gesellschaft genügend bezahlt werden. Bei der Neuheit der ganzen Versicherungsbranche kann in dieser Beziehung nur die Erfahrung maßgebend sein, und dieselbe hat bislang den bestehenden Prämientarif nach beiden Seiten hin gerechtfertigt, wodurch nicht ausgeschlossen ist, daß später nach Bedürfniß noch Abänderungen werden getroffen werden.

Wenn man aber bedenkt, was bedrängte Schuldner, und die bedrängtern sind es ja eben nur, die sich an die Gesellschaft zu wenden brauchen, sonst alles von Provisionen, Vermittelungs- und Prolongationsgebühren und unter den verschiedensten Vorwänden an wucherische Gläubiger und deren Agenten zu zahlen haben, so wird Niemand in der Versicherungsprämie eine nennenswerthe Erhöhung des Zinsfußes erblicken; um so weniger, da mancher Gläubiger aus freiem Antriebe den Zinsfuß herabsetzt, wenn ihm nur die Forderung und Zinsen sicher gestellt werden.

Doch wir führten oben noch ein drittes Moment für die Creditgeneigtheit im Allgemeinen an, nämlich die möglichste Verfügbarkeit des Capitals, und auf diese muß der Capitalist allerdings mehr oder weniger verzichten, der seine Gelder im Grundbesitz anlegen will. Dem Grundbesitz ist nur mit einem stetigen Credit gedient, und die Gesellschaft weit davon entfernt, Capitalisten durch Verleugnung dieser volkswirthschaftlichen Wahrheit anlocken zu wollen, legt ihnen sogar die Bedingung auf, für die beiden ersten Jahre der Versicherungsdauer auf ihr

---

Hypothek zu 4 Proc. Gelder leiht, bei einer schlechtern Hypothek sich 5 Proc. Zinsen bedingen wird, weil er auch das Risico bezahlt haben will. Es ist das also eine Art Selbstversicherung, welche allerdings nach 100 Jahren zum Ersatz des mehr oder weniger verloren gedachten Capitals führen wird. Es ist aber klar, daß diese Methode, sich selbst vor Schaden zu bewahren, eine höchst unvollkommne ist. Deshalb besteht das eigentliche Wesen und der Nutzen der Hypothekenversicherung darin, daß der Zins als Preis der Nutzung und die Assecuranzprämie, welche nach dem Obigen schon so lange entrichtet wird, als es Darlehen giebt, von einander getrennt werden. Der Zins gebührt dem Darleiher, dagegen überläßt er die Assecuranzprämie gern einem Dritten für die von diesem zu übernehmende Gefahr.

Kündigungsrecht zu verzichten. Wer dieses übrigens für eine allzu drückende Bedrückung halten wollte, würde sehr irren, denn viele Capitalisten, die nicht gerade Geschäftsleute κατ' ἐξοχήν sind, namentlich aber die Verwalter öffentlicher Cassen u. s. w. sind sehr erfreut, wenn sie möglichst wenig durch Umleihung ihrer Capitalien behelligt werden. Dazu kommt, daß es bei industriellen Unternehmungen, namentlich auch beim Ankauf von Staatspapieren mit der Verfügbarkeit des Capitals oft ebenfalls sehr mißlich bestellt ist, denn ein im Course gesunkenes Staatspapier hält mancher Capitalist und mit Recht, wenn er nicht Schaden leiden will, für so gut wie unverfügbar.

Fassen wir das vorher Gesagte noch einmal zusammen, so unterscheidet sich die Sächsische Hypotheken-Versicherungs-Gesellschaft von allen frühern Creditinstituten, welche für den Grundbesitz geschaffen wurden, wesentlich dadurch: Während diese demselben lediglich Geld zuführen wollten, eine Aufgabe, die den unermeßlichen Forderungen des Grundbesitzes gegenüber so riesengroß ist, daß ihre Lösung durch ein einzelnes Institut, und wenn es noch so reich ausgestattet ist, immer eine unverhältnißmäßig winzige bleiben muß, beschränkt die Hypothekenversicherung sich darauf, dem Grundbesitz Credit zuzuführen. Das bewirkt sie auf die einfachste Weise, wie denn alles Geniale einfach ist, indem sie zum großen, industriellen Geheimniß unsers Jahrhunderts, zur Association sich wendet und durch einen Verein von Actionären eine Bürgschaft übernehmen läßt, die für große Länder genügen kann, weil das Risico ein unbedeutendes ist, die aber doch für jeden Einzelnen werthvoll wird, weil dieser auch das geringste Risico sich gern abnehmen läßt. Durch diese Bürgschaft aber führt sie dem Realcredit die wichtigsten Vortheile zu, die der Credit im Allgemeinen verlangt, nämlich Sicherheit der Forderung und der Zinsen, und das ist das einzige Mittel, durch welches demselben die Concurrenz mit den übrigen Productionszweigen möglich gemacht werden kann. Das hieß aber eben das Übel des mangelnden Realcredits an der Wurzel anfassen, nicht, daß man dem Grundbesitz nach exclusiven Grundsätzen einige Tropfen des Capitals zuführte, sondern daß man alle die verstopften Canäle und Schleusen öffnete, welche bislang den Zufluß des letztern gehemmt hatten und

nun es diesem selbst überließ, in die naturgemäße Strömung zu gerathen. Dabei durfte man denn auch dreist einen Schritt weiter gehen, wie es die Fortschritte der Landwirthschaft und die durch die Volksvermehrung in den meisten Städten nothwendiger gewordenen Häuserbauten erforderten, indem man die veralteten Grundsätze der sogenannten pupillarischen Sicherheit, die ohnehin schon sehr wankend geworden waren, vollends zu stürzen suchte und die Grenzen der muthmaßlichen Hypothekensicherheit bis 70 Procent des Grundstückswerthes ausdehnte.

Trotz alledem darf uns aber die Thatsache nicht überraschen, daß es der Sächsischen Gesellschaft sehr schwer wurde, dem Grundbesitz das entsprechende Capital zuzuführen, weil von vornherein ein großes Mißverhältniß zwischen Capitalgesuch und Capitalangebot sich herausstellte. Der Credit ist einmal spröde und scheu und läßt sich nicht leicht in ungewohnte Bahnen zwängen, am wenigsten von einer Privatgesellschaft, die nicht von dem Nimbus der staatlichen Autorität umgeben ist. Die Gesellschaft war deshalb gezwungen, weil die Grundstücksbesitzer keinen Nutzen von der Versicherung absahen, wenn ihnen nicht zugleich das erforderliche Capital verschafft wurde, eine Centralstelle für den Hypothekenverkehr zu errichten, deren Aufgabe ist, Darlehnsgesuche und Capitalangebote zu sammeln und die hypothekarische Anlegung der der Gesellschaft zugewiesenen Capitalien zu vermitteln. Die Vermittelung geschieht für den Darleihenden völlig kostenfrei, während sie ihn der vielfachen Mühewaltungen und Weitläufigkeiten überhebt, die mit der Belegung von Geldern verbunden sind. Es wird hier also dem Capitalisten ein Vortheil geboten, den er in andern Productionszweigen nicht immer findet.

Da aber die Centralstelle bei Belegung der ihr zugewiesenen Capitalien an die oft drückenden und unpraktischen Bedingungen der Herleiher sich zu halten hatte, so suchte die Gesellschaft sich noch einen eigenen Fond zu verschaffen, indem sie 1862 mit Genehmigung der Sächsischen Regierung Hypothekenanleihescheine im Betrage von 500,000 Thlr. in Appoints zu 100 Thlr. emittirte, um die so erlangten Gelder gegen ver-

sicherte Hypotheken wieder auszuleihen. Die Schuldscheine lauten auf den Inhaber und zerfallen in zwei Classen, nämlich in solche, welche nach dreijähriger, und in solche, welche nach einjähriger, beiden Theilen freistehender Kündigung rückzahlbar sind. Die Schuldbeträge der erstern werden mit 4½ Procent, die der letztern mit 4 Proc. jährlich, in zwei Raten am 1. April und 1. October verzinst, und die Sächsische Regierung hat darüber zu wachen, daß sämmtliche in Folge dieser Anleihe bei der Gesellschaft eingehenden Summen längstens binnen drei Monaten, vom Tage der Einzahlung an gerechnet, auf versicherte Hypotheken ausgeliehen werden, wovon auch jeder Besitzer eines Anleihescheins durch Einsicht der von der sonstigen Registratur getrennt zu haltenden Bücher sich überzeugen darf.

Auf diese Weise ist es der Gesellschaft gelungen, dem in diesen Tagen erschienenen, fünften Verwaltungsbericht zufolge, bis jetzt dem Grundbesitz 1,044,911 Thlr. 26 Gr. 6 Pf. baar und direct zuzuführen. Die demselben indirect, auf Grund der Versicherungspolicen zugeführten Summen, die meistens nicht zur Cognition des Directoriums gelangen, müssen natürlich viel bedeutender sein. Betrachten wir aber die obige Summe, so erscheint dieselbe schon sehr bedeutend im Hinblick auf die kurze Thätigkeit eines Privatinstituts, freilich sehr unbedeutend im Vergleich zu den Bedürfnissen des Grundbesitzes.

Demnach läßt sich nicht verkennen, daß der Gesellschaft nicht die große Zukunft bevorstehen würde, die wir ihr jetzt prophezeien zu dürfen glauben, wenn sie nicht ein ächtes Kind ihrer Zeit wäre, das heißt wenn sie nicht zu einer Zeit entstanden wäre, wo die Creditnoth des Grundbesitzes schon die allgemeinste Aufmerksamkeit auf sich gezogen hatte. Blicken wir jetzt aber um uns, so sehen wir aller Orten Hypothekenbanken, wie Pilze aus der Erde aufschießen, und es dürfte nicht zu viel behauptet sein, daß sie hauptsächlich durch die Idee der Hypothekenversicherung in's Leben gerufen sind. Jedenfalls sind auch sie ächte Kinder ihrer Zeit und berufen, die Hypothekenversicherung durch ihre nach liberalern Principien auszuleihenden Capitalfonds zu ergänzen, wie sie von jener dankbar das Geschenk der erhöhten Sicherheit annehmen werden.

Die Sächsische Hypotheken-Versicherungs-Gesellschaft hat denn auch schon mit den Banken in Meiningen, Frankfurt a. M.,* Rostock u. s. w. Verbindungen angeknüpft, und deren erstgenannte hat selbst schon in Hannover Gelder unter der Bedingung ausgeliehen, daß dieselben versichert worden sind. Die Meininger Hypothekenbank, welche mit einem bedeutenden Grundcapital fundirt ist und außerdem das Recht der Pfandbriefemission hat, ist aber fast allein schon im Stande, einen bedeutenden Umschwung in den Grundcreditverhältnissen hervorzubringen und namentlich durch ihre Concurrenz die einzelnen Capitalisten zu zwingen, sich ihren Principien anzubequemen, welche wesentlich mit denen der Sächsischen Hypotheken-Versicherungs-Gesellschaft zusammenfallen — wenn sie überhaupt noch Gelder im Grundbesitz anlegen wollen.

Ob die allgemeine Neigung der Gegenwart, Hypothekenbanken mit liberalern Grundsätzen zu errichten, nicht zu weit gehen wird, das ist eine Frage, die sich gegenwärtig noch nicht entscheiden läßt. Es wäre in gewisser Beziehung nur naturgemäß, wenn auf die bisherige Creditnoth des Grundbesitzes eine Überfluthung desselben mit Capital folgte. Es würde dann Sache der Regierungen sein, diesen Übergang in das andere Extrem möglichst zu verhindern, keinenfalls würden sie aber die Hypothekenversicherung dafür verantwortlich machen können, das hieße einen Arzt für die Heilung eines Patienten verdammen, weil dieser von der wiedererlangten Gesundheit schlechten Gebrauch gemacht hat. Vielmehr trägt die Hypothekenversicherung, wie sie berufen ist, die Creditnoth des Grundbesitzes zu heben, auch das Mittel in sich, einer Überfluthung desselben mit Capital entgegenzutreten, denn indem sie feste, volkswirthschaftlich richtige Grundsätze für die berechtigten Forderungen der Grundstücksbesitzer aufgestellt hat, bedarf es nur eines consequenten Beharrens bei denselben, um nach beiden Seiten hin die Extreme zu vermeiden.

Doch wir dürften unsrer Zeit um einige Jahre vorausge-

* Dem Vernehmen nach steht eine Vereinigung der von den bedeutendsten Finanzcapacitäten in Frankfurt a. M. gegründeten Hypothekenbank mit der in Meiningen nahe bevor.

eilt sein. Vorläufig schmachten noch unzählige Schuldner in den Händen habgieriger Wucherer, vorläufig geht der bedrängte Grundstücksbesitzer auch zum soliden Capitalisten nicht mit der Miene eines Mannes, der ein Geschäft offeriren will, sondern mit dem niedergeschlagenen Gesicht des Supplicanten. Namentlich zeigt sich in Hannover der Credit noch außerordentlich spröde gegen den Grundbesitz, und wir wollen deshalb im folgenden Capitel versuchen, die Verhältnisse des Grundbesitzes und Grundcredits in unserm engern Vaterlande zu skizziren.

III. Der Grundbesitz und Grundcredit in Hannover.

Wenn Stüve schon 1830 die Ansicht bekämpfte, daß Hannover zu einem Handelsstaate berufen sei, und nur für den Binnenhandel unserm Vaterlande einige Bedeutung zuerkennen wollte, so hat die Erfahrung ihn bislang nicht widerlegt. Obwohl in Ostfriesland, namentlich in Leer, der Handel bislang im Aufblühen begriffen war, so verhehlen sich die Ostfriesen doch nicht, daß bei dem Mangel eines großen Hinterlandes für den Absatz ihrer Waaren und bei der erdrückenden Nähe der Weltstädte Hamburg, Bremen, Amsterdam und Rotterdam ein bedeutenderer Fortschritt nicht mehr zu hoffen steht. In Harburg, unserm bedeutendsten Handelsplatze, ist man längst von der Ansicht zurückgekommen, Hamburg Concurrenz machen zu wollen, man begnügt sich vielmehr mit dem bescheidenen Titel eines Filials der Weltstadt. Geestemünde würde stolz darauf sein, wenn es Bremerhaven den Titel eines Filials von Bremen streitig machen könnte, doch ist es vorläufig nichts weiter, als ein Landstädtchen mit Hafenanlagen, die allerdings eines Handelsplatzes würdig wären.

Als Fabrikstaat hat Hannover erst mit dem Zollanschluß, also seit etwa 9 Jahren sich zu entwickeln begonnen, es ist natürlich, daß es in dieser Beziehung noch zu keiner größern Bedeutung gelangt sein kann. So bleibt denn der Stüve'sche Ausspruch auch heute noch bestehen, daß unser Vaterland wesent-

lich ein ackerbautreibendes sei und bleiben werde. Da aber nach den neuesten statistischen Erhebungen in Hannover auf den Flächeninhalt von 698,655 geographischen Quadratmeilen oder 14,672,663 Calenberger Morgen an Gemeindeweiden, Torfmooren und uncultivirtem Areal 6,606,123,4 Morgen kommen, so hat unsre Landwirthschaft auch noch ein bedeutendes Feld der Wirksamkeit vor sich.

G. W. Marcard * gab für das Jahr 1833 den Flächengehalt, (vielleicht durch Weglassung des Harzes, als eines für den Ackerbau ganz unwichtigen Gebietstheiles) nur zu 694,710 geographischen Quadratmeilen oder 14,589,813 Calenberger Morgen an, wovon 8,075,182 Morgen oder $\frac{55}{100}$ in Ackerland, Gärten, Wiesen, Weiden, Forsten und culturfähigem Forstgrunde bestanden. Demnach fielen bei einer Bevölkerung von 1,662,629 Seelen auf jeden Einwohner (ohne Forsten) an cultivirtem Acker-, Garten- und Grünlande durchschnittlich $3\frac{66}{120}$ Morgen, vom ganzen Flächengehalte aber fast 9 Morgen ($8\frac{106}{120}$). Wie vorwiegend der Ackerbau in unserm Königreich ist, geht aus den fernern Angaben Marcard's hervor, wonach 1833 die Gesammtbevölkerung in den Städten nur 260,005 Seelen betrug, so daß also die Landbevölkerung mehr als sechsmal so stark war, wobei noch zu berücksichtigen ist, daß alle unsere kleineren Städte wesentlich ackerbautreibende sind.

Welche Fortschritte die Landwirthschaft in der Neuzeit gemacht hat, beweisen die statistischen Nachrichten von 1858, wonach in den Jahren 1849—57 auf einer Quadratmeile der gesammten Bodenfläche durchschnittlich 25 Morgen 37 Quadratruthen neu cultivirt sind.

Die Fruchtbarkeit des Landes ist bekanntlich sehr verschieden, im Jahre $18\frac{48}{49}$ war der höchste Körnerertrag des Ackerlandes 12, der geringste 2. Die Grundsteuer-Einnahme, welche von dem bekannten Statistiker, Freiherrn Fr. v. Reden** zu 1,200,00 Thlr. angegeben wird, während Stüve sie 1830 schon zu 10¼ Proc. des präsumtiven Reinertrags auf 1,350,000 Thlr.

* Zur Beurtheilung des National-Wohlstandes im Königreich Hannover, Hannover, 1836.

** Das Königreich Hannover, statistisch beschrieben, Hannover, 1839.

veranschlagte, betrug nach statistischen Erhebungen von 1852 für das Jahr 18$\frac{48}{49}$ 1,291,762 Thlr. Gegenwärtig werden aber zu 11$\frac{1}{10}$ Proc. des Steuercapitals etwa 1,500,000 Thlr. erhoben, und dennoch nimmt man an, daß im Allgemeinen nur 5 oder 6 Proc. des Ertrages von der Grundsteuer getroffen werden.

Ueber den Bestand und die Vertheilung des Grundeigenthums in unserm Lande hat das statistische Bureau 1851 nach Aufnahmen aus den Jahren 1831 und 1832 Notizen veröffentlicht, denen wir noch Folgendes entnehmen:

Es fanden sich an Ackerländereien und Wiesen 5,368,352 Morgen, davon kamen auf größere Landgüter aller Art 11,4 Proc., auf bäuerliche oder städtische Höfe und Stellen von 120 Morgen und darüber 20,9, von 60—120 Morgen 32,1, von 30—60 Morgen 16,4, von 15—30 Morgen 8,1, von weniger als 15 Morgen 8,7 und im Besitz von Häuslingen und Auswärtigen waren 2,4 Procent.

Hieraus geht hervor, daß wenn auch im Ganzen der größere Grundbesitz bei uns am stärksten vertreten ist, der kleinere dennoch keine ganz untergeordnete Stellung einnimmt. Hannover ist mit Recht stolz auf seinen behäbigen, wohlangesessenen Bauernstand, vorzüglich in den Marschen, doch es entbehrt auch nicht des Nutzens, welchen Rau in seiner Volkswirthschaftslehre (6. Ausgabe, Leipzig und Heidelberg 1855) im § 373 betont, daß Güter von sehr ungleicher Größe neben einander bestehen, damit für jede Betriebsart, sowie für alle verschiedenen persönlichen Verhältnisse der Landwirthe der gehörige Spielraum offen bleibt. Der kleinere Grundbesitz wird sich aber noch bedeutend heben, da ihm vom größern die ausgedehnten Moorcolonien in Ostfriesland und in der Landdrostei Stade, sowie die unbebauten Strecken im Lüneburgischen und Meppenschen willig überlassen werden.

Es findet aber wohl in wenigen Ländern eine größere Ungleichartigkeit der Grundbesitzverhältnisse nach den einzelnen Provinzen Statt, als in Hannover. In der Landdrostei Hildesheim ist der Grund und Boden, da fast der Hälfte des gesammten Areals aller bäuerlichen Besitzungen die freie Veräußerungsbefugniß anklebt, so zersplittert, daß auf diesen einen, dichtbevölkertsten Bezirk etwa der vierte Theil der Gesammtzahl

aller Hofbesitzer des Königreichs (von 8 Morgen Grundbesitz und mehr) fällt. Auch im sogenannten Wendlande, in der Landdrostei Lüneburg, ist der Grundbesitz, obwohl mit wenigen Ausnahmen gebundenes Eigenthum, unter viele kleine Grundbesitzer vertheilt, so daß z. B. in den beiden Ämtern Lüchow und Wustrow fast kein Hof über 30 Thlr. jährliche Grundsteuer zahlt. Dennoch finden die Wendländer bei musterhaft betriebenem Ackerbau und Viehzucht ihr gutes Fortkommen. Dagegen zahlen in der Landdrostei Stade, wo auf jeden Hofbesitzer durchschnittlich eine Grundfläche von 113 Morgen kommt, viele Bauerhöfe eine Grundsteuer von 200 bis 300 Thlr. In der Landdrostei Osnabrück giebt es fast gar keinen kleinern Grundbesitz, weil die kleinern Landwirthe sogenannte Heuerleute sind, welche vom Hofbesitzer (Colonen) ein in der Nähe des Hofes erbautes, kleines Wohnwesen (Kotten) mit soviel Garten-, Acker- und Wiesenland pachten, um dadurch eine eigene kleine Landwirthschaft betreiben zu können. Daneben giebt es Zeitpächter, welche auf fremdem, für längere Zeit gepachteten Grunde ein eigenes Haus bauen, und wie die Erbpächter und Neubauern, welche letztere den An-, Ab-, und Beibauern in andern Provinzen entsprechen, lediglich durch die Landwirthschaft ihren Lebensunterhalt finden. In Ostfriesland, welches nach der Provinz Hadeln den wohlhabendsten Bauernstand hat, bestehen dennoch neben den eigentlichen Bauerhöfen (Plätze oder Heerde) eine Menge sog. Warfstellen, Colonate und Stücklande, was aus der hier herrschenden freien Dispositionsbefugniß über Grund und Boden sich erklärt. Obgleich der größte Theil alles cultivirten Areals der Provinz auf bäuerliche Besitzungen von mittlerer Größe (30—200 Morgen) fällt, so beträgt doch die Gesammtfläche der Stücklande, welche meistens von Warfsleuten und Colonisten zu ihrem kleinen Besitzthum hinzugepachtet werden, 7000 Morgen, also etwa den zehnten Theil des cultivirten Areals. Auf dem Harze hingegen, wo die Bevölkerung fast nur aus herrschaftlichen Arbeitern für Forst- und Hüttenwesen und den Bergbau besteht, giebt es weder einen größern, noch eigentlich auch einen kleinern Grundbesitz. Es ähneln vielmehr die dortigen Verhältnisse auf dem Lande denen aller größern Städte darin, daß nur das Wohnbedürfniß der Bevölkerung maßgebend ist,

da ausgedehnterer, landwirthschaftlicher Betrieb und die Nothwendigkeit, Gebäude zu diesem zu benutzen, nirgends vorkommt. Darum unterscheidet man dort auch nur Hausbesitzer und Hausgenossen.

Der große Hannoversche Grundbesitz ist durchweg wenig oder gar nicht belastet, wobei die bäuerlichen Besitzungen sich noch sehr zu ihren Gunsten von den ritterschaftlichen unterscheiden. Dem mittlern Grundbesitz fällt es nicht schwer, von den im ersten Capitel aufgeführten Instituten das nöthige Capital vorgestreckt zu erhalten. Doch ist der kleinere Grundbesitz je nach den verschiedenen Provinzverhältnissen oft in einer sehr bedrängten Lage, deren Abhülfe dringend von Allen gewünscht werden muß, die dem kleineren Grundbesitz überhaupt eine volkswirthschaftliche Bedeutung zuerkennen, und deren Zahl hat ja besonders in der Neuzeit sehr zugenommen, nachdem selbst in England, wo auf dem größeren Grundeigenthum wesentlich der Staat und die Verfassung beruhen, J. Kay * die Vortheile des kleinen, bäuerlichen Grundeigenthums mit Wärme dargestellt hat. Zwar wird es den kleinern Bauern, oder Halb- und Viertelmeiern, Köthnern uud Halbköthnern, An-, Ab-, Bei- und Neubauern, Warfsleuten und Colonisten und wie sie sonst noch in den verschiedenen Provinzen genannt werden, nicht eben schwer, ihre Grundstücke bis zur Hälfte des Werthes zu belasten. Sie sind aber häufig in der Lage, dasselbe bis zur Hälfte verschuldet übernehmen zu müssen, und wenn sie dann noch ein Capital zu Meliorationen aufnehmen wollen, fallen sie meistens den Wucherern in die Hände.

Leider fehlen uns noch die statistischen Nachweise über die Schuldverhältnisse des Grundbesitzes und die vorkommenden Subhastationen. Wir finden nur in der obenerwähnten Schrift von Marcard eine kurze Notiz, nach welcher in der wohlhabendsten Provinz unsers Landes, in der Landdrostei Stade, welche 1833 — 238,000 Seelen und 41,992 Grundeigenthümer zählte und wo der Grundbesitz fast durchweg frei ist, in den Jahren 1825 bis 1831 folgende Concurse vorkamen:

* The social condition and education of the people in England and Europe, Lond. 1850.

1825	248
1826	228
1827	185
1828	198
1829	184
1830	100
1831	128

Diese kurze Notiz dürfte immerhin schon beweisen, daß es mit unserm Grundbesitz nicht so glänzend bestellt ist, als man aus andern Anzeichen wohl schließen zu können glaubt.*

Bei Weitem trauriger ist aber jedenfalls die Lage der Hausbesitzer in den Städten. Es ist hier, wie anderwärts, der Uebelstand, daß Häuser meistens mit erborgtem Gelde erbaut werden. Diesem Uebelstande wird auch so leicht nicht abgeholfen werden, da Häuserbauen bekanntlich ein sehr unangenehmes Geschäft ist, zu dem reiche Capitalisten sich fast nie entschließen, so daß es gern gesehen werden muß, wenn andere Leute sich finden, die in Aussicht auf einen mäßigen Unternehmungsgewinn mit fremdem Gelde dem sorgenvollen, aber nützlichen und geradezu unerläßlichen Geschäfte des Häuserbauens in Städten sich unterziehen und dadurch wesentlich zur Verwohlfeilerung eines unentbehrlichen Subsistenzmittels, der Wohnung, beitragen.

Ein eigentlicher Wohnungsmangel, der zu drückender Vertheuerung der Miethpreise führt, findet sich zwar nur in den wenigen Städten, die im raschen Aufblühen begriffen sind, doch tritt er sporadisch auch in allen größern Orten auf, wie z. B. in Göttingen, wo man ihn am wenigsten erwarten sollte und wo dennoch letzthin die Verwaltungsbehörden sich haben ins Mittel legen müssen, um dem Bedürfniß für kleinere Arbeiterwohnungen abzuhelfen. Wenn aber in den vielen kleinern Landstädten ein Wohnungsmangel durchaus nicht herrscht, und an Neubauten wenig gedacht wird, so ist zu erwägen, daß in

* Allerdings beweist die Periode von 1825 bis 1828 wenig für den Credit des Grundbesitzes, denn bei dem unerhörten Sinken der Getreidepreise (stellenweise um 60 Procent) mußte wohl Jeder fallen, der nicht ganz feststand.

diesen Orten, welche an dem Aufschwung der Industrie wenig Antheil genommen haben, die meisten Häuser von Alters her oder in der Neuzeit mit Schulden belastet sind. Es stehen uns statistische Nachrichten hierüber nicht zu Gebote, doch daraus, daß es dort allgemein für etwas Großes gilt, wenn ein Haus schuldenfrei ist, sowie aus der Menge der Concurse kann man sich genügend von der Wahrheit der obigen Behauptung überzeugen.

Da nun auf Häuser überhaupt nicht so leicht Geld geliehen wird, als auf ländliche Grundstücke, so ist leicht abzusehen, mit welchen Schwierigkeiten die armen Hausbesitzer oft zu kämpfen haben, um irgend welche Verluste durch Aufnahme eines Darlehns zu decken. Es ist nur zu natürlich, daß sie das größere Risico oft mit 15 bis 20 Procent bezahlen müssen, wenn sie den Wucherern und deren Mittelspersonen in die Hände fallen, und wer sich von den Wuchergesetzen einen Schutz für sie versprechen sollte, setzt sich nicht nur mit der Erfahrung, sondern auch mit den Urtheilen aller neuern Nationalökonomen in Widerspruch.*

Beiläufig wollen wir hier erwähnen, daß der Wucher nach dem Wortlaut des Gesetzes bei uns gar nicht strafbar ist. Unser Criminalgesetzbuch verpönt den Wucher nicht, außer wenn er verkappt oder mit Betrug und einem andern Verbrechen verbunden ist. Der § 287 des Polizeistrafgesetzbuches vom 25. Mai 1847 belegt auch den bloßen Wucher mit einer Geldbuße bis zu 50 Thlr., doch findet nach § 290 dies keine Anwendung auf Darlehen an „wechselfähige“ Personen. Wechselfähig waren nämlich 1847 nur Kaufleute, Fabrikanten, Schiffer u. s. w. mit dem 1. Mai 1849 ist aber die allgemeine Deutsche Wechselordnung eingeführt, welche im Art 1 alle überhaupt dispositionsfähigen Personen beiderlei Geschlechts für wechselfähig erklärt, also ist bloßer Wucher straflos, wenn er nicht etwa gegen Unmündige, Geisteskranke, erklärte Verschwender oder andere Dispositionsunfähige verübt wird. Vom Rath Stürenburg in Aurich wird im „Magazin für Hannoversches Recht“ Band V., Jahrgang 1855 ein Fall angeführt, in welchem aus obigen Gründen ein überführter Wucherer in zweiter

* Vergl. Rau, Grundsätze der Volkswirthschaftspolitik, 2. Bd. § 320 seq. auch O. Braun und M. Wirth, Die Zins-Wuchergesetze, Wiesbaden, 1856.

Instanz freigesprochen ist. Trotzdem verfolgen fast alle unsre Gerichte den Wucher mit unerbittlicher Strenge, zumeist wohl weil sie annehmen, daß die Straflosigkeit desselben nicht in der Absicht des Gesetzgebers gelegen haben könne.

Wie leicht aber die Wuchergesetze zu umgehen sind und zu welchen Manoeuvers sie die habsüchtige Speculation treiben, die stets einen Ausweg zu finden weiß, zeigt das Beispiel unsrer Residenz. Hier suchen sich reiche Capitalisten, die unter dem Namen „Häuserspeculanten" berüchtigt sind, einen Bauunternehmer, etwa einen Tischler- oder Zimmergesellen, der sich einige Hundert Thaler erspart hat. Sie überreden ihn, durch einen großartigen Neubau sich zum angesehenen Hausbesitzer emporzuschwingen, indem sie ihm großmüthig die dazu erforderlichen Gelder vorstrecken. Sie haben dabei nichts zu riskiren, weil sie durch Vorbehalt des Eigenthumes an dem zu erbauenden Hause sich eine privilegirte Hypothek schaffen. Erleidet nun der Bauunternehmer, welcher in dem neuerbauten Hause nichts stecken hat, als seine kleinen Ersparnisse und seiner Hände Arbeit, den geringsten Ausfall an Miethe u. s. w., so ist er schon nicht im Stande, die Zinsen zu zahlen, und dann setzt sich der Capitalist auf eine ebenso legale, als verabscheuungswürdige Weise in den Besitz des Hauses. Uebrigens haben schon einige Bauunternehmer bei der Hypothekenversicherung Rettung gefunden, doch ist den meisten natürlich nicht zu helfen, weil ihnen nicht 30 Procent des Hauses gehören.

Fragen wir nun aber, ob es denn im Allgemeinen hier an genügendem Capital für die Bedürfnisse des Grundbesitzes fehlt, so dürfen wir diese Frage entschieden verneinen. Wir wollen uns nicht von unserm Patriotismus verleiten lassen, Hannover gerade für ein reiches Land zu erklären, darin würde uns theilweise, wir sagen theilweise, schon die Zollvereinsstatistik widerlegen, der zufolge unser Vaterland hinter den Erwartungen der übrigen Zollvereinsstaaten in Betreff seiner Waareneinfuhr und Consumtion weit zurückgeblieben ist. Trotzdem darf behauptet werden, daß eine Menge Capital hier förmlich brachliegt und gewissermaßen nur auf den Augenblick einer günstigen Verwendung wartet. Die reichen Bauern begnügen sich mit $3\frac{1}{2}$ Procent, um ihre Gelder der Landes-Creditanstalt zuzu-

führen, und in wahrhaft bedenklicher Weise strömen viele Capitalien in das Ausland, namentlich nach Schweden für die gegenwärtig sehr beliebten Pfandbriefe. Selbst öffentliche Behörden und Cassen, von denen man immer gewohnt war, daß sie ihre reichen Mittel dem Grundbesitz zuführten, ziehen jetzt den Ankauf von Staapatspieren vor.

Wir brauchen aber nicht die schon im ersten Capitel angedeuteten, allgemeinen Ursachen zu wiederholen, die dem Realcredit das Capital entfremdet haben, denn es ist hier eine, gegen welche alle andern in den Hintergrund treten, nämlich die mangelhafte Hypothekenordnung. Das Hannoversche Hypothekenrecht ist ein Chaos der widerstreitendsten Bestimmungen, in welches wir den Juristen nicht zu folgen wagen, wir dürfen uns deshalb mit einigen kurzen Andeutungen um so mehr begnügen, da eine Reform hoffentlich nahe bevorsteht.

Daß unser Königreich noch immer kein compactes Ganzes bildet, zeigt sich leider auch in den Rechtsverhältnissen, und so ist denn auch das Hypothekenrecht je nach den einzelnen Provinzen verschieden. In den Gebietstheilen, wo noch das alte Preußische Landrecht gilt, wie in Ostfriesland, der Niedergrafschaft Lingen und den vormals Münster'schen Ortschaften * und auf dem Eichsfelde ist das Hypothekenwesen verhältnißmäßig befriedigend, doch ist auf dem Eichsfelde die Preußische Hypothekenordnung von 1783 nie zur Ausführung gekommen, es hat sich vielmehr in der Praxis ein eigenes Hypothekenwesen ausgebildet, welches an Unzuverlässigkeit dem in den Provinzen des gemeinen Rechts nicht nachsteht, immerhin hat das Eichsfeld aber doch den Vorzug vor andern Provinzen, daß hier wenigstens die größte Gefahr der privlegirten und stillschweigenden Hypotheken nicht besteht.

In den übrigen Provinzen beruht nun das Hypothekenwesen auf den Grundsätzen des gemeinen Römischen Rechts; dieses ist jedoch durch Landesgesetze, namentlich durch die Verordnung vom 13. Juni 1828 über die öffentlichen Hypotheken, noch viel mehr aber durch einzelne Provinzialgesetze und städtische

---

* Wo noch neuerdings durch Königliche Verordnung vom 23. Mai 1845 zweckmäßige Bestimmungen im Sinne des Preußischen Landrechts getroffen wurden.

Statuten modificirt. Die provinziellen und statutarischen Abweichungen sind so erheblich, daß fast keine Provinz ein einheitliches Ganzes bildet, sondern je nach den einzelnen Orten wieder verschiedene Bestimmungen maßgebend sind, und in der Residenz Hannover findet eine Verschiedenheit sogar nach den einzelnen Stadttheilen Platz. Die städtischen Statuten enthalten zuweilen Bestimmungen, die allen Credit unbedingt untergraben müssen, wie z. B. in Celle, wo jeder Bürger ein Vorzugsrecht vor den Forderungen eines Nichtbürgers hat, auch wenn sie früher eingetragen sind. Ähnliche Wirkungen haben die sog. Retractrechte in Hameln und andern Städten.

Als die hauptsächlichsten Mängel des gemeinen Hypothekenrechts in unserm Lande führt Herr Oberjustizrath Francke im „Magazin für Hannoversches Recht" Band I. (1851) folgende an:

1) Die General-Hypothek mit ihrer auch auf Immobilien sich erstreckenden Geltung und ihrer Wirksamkeit gegen dritte Personen. Die General-Hypothek bezeichnen berühmte Juristen (Hugo, Gönner) als die widerrechtlichste und fürchterlichste Institution, zu welcher sich jemals der menschliche Geist verirrt habe.
2) Die große Anzahl gesetzlicher Hypotheken, welche meistens General-Hypotheken sind.
3) Die privilegirten Hypotheken und die verschiedenen Separationsrechte. Hier kommen wesentlich in Betracht das privilegirte Pfandrecht des Fiscus, dessen Umfang allerdings streitig ist, ferner das der Ehefrau und deren Kinder wegen ihrer Dotalforderung und das Privilegium wegen in rem versio. Auch gewährt ein Vorzugsrecht das sog. vorbehaltene Eigenthum, hinsichtlich dessen die Juristen noch nicht einig sind, ob es lediglich ein die Priorität der Forderung bezielendes Separationsrecht gewährt, oder ob derjenige, welcher sich das Eigenthum vorbehalten hat, als ein eigentlicher Vindicant anzusehen ist. Außer diesen Hauptarten kommen aber noch eine Anzahl unbedeutender Vorzugsrechte in Betracht, als z. B. dasjenige des Lietlohns, Kosten der letzten Krankheit, Lehnscapitalien, bäuerliche Abfindungen, Brandcassenbeiträge und dergl. Francke

sagt „daß mit der gemeinrechtlichen Rangordnung der Hypotheken, mit den verschiedenen Hypothek-Privilegien und Separationsrechten kein geordnetes Hypothekenwesen und keine Rechtssicherheit bestehen kann, daß sie gleich verderblich für den Real- wie für den persönlichen Credit sind, ist so allgemein anerkannt, daß darüber jedes weitere Wort völlig überflüssig sein würde.“

4) Der Mangel bestimmter Vorschriften über die Einrichtung der Hypothekenbücher und über die Eintragung der Hypotheken an Immobilien auf Real-Folien.

5) Der Mangel bestimmter Vorschriften über die Bedingungen, von denen die Eintragung der Hypotheken an Immobilien abhängt.

6) Die Möglichkeit, Hypotheken für Leistungen von ganz ungewissem Betrage eintragen zu lassen.

7) Der geringe Werth des Faustpfandes.

Man kann von vielen Amtsrichtern die Behauptung aufstellen hören, daß trotz der obigen Mängel in ihrem Bezirk seit Menschengedenken hypothekarische Gläubiger nicht anders zu Schaden gekommen sind, als etwa durch den zu geringen Erlös der Subhastation, wogegen es vor der Hypothekenversicherung allerdings nirgends ein Schutzmittel gab. Es mag das auch theilweise wahr sein, denn manches gestaltet sich in der Praxis günstiger, als die Theorie annehmen läßt, und einem Uebel ist schon mehr oder weniger die Spitze abgebrochen, wenn es nur allgemein bekannt ist. So mag denn auch durch eine umsichtige und vorsichtige Behandlung der Darlehnsgeschäfte mancher Uebelstand des Hypothekenwesens sich beseitigen lassen. Thatsache ist es aber, daß Bremer Capitalisten, welche früher gern ihre Gelder im Hannoverschen Grundbesitz an der Weser anlegten, weil ihnen in Folge des Capitalüberflusses und der trefflichen Handfestenordnung in Bremen der Zinsfuß zu gering war, sehr üble Erfahrungen mit unsrer Hypothekenordnung gemacht und in Folge dessen ihre Gelder zurückgezogen haben. Thatsache ist es ferner, daß unser Realcredit im Allgemeinen hauptsächlich an den traurigen Hypothekenrechtsverhältnissen krankt.

Das ist denn auch längst an maßgebenden Stellen erkannt, und schon im Jahre 1834 legte die Königliche Regierung auf

wiederholte Anregung der Allgemeinen Ständeversammlung dieser „Grundsätze einer allgemeinen Reform des Hypothekenwesens“ vor, um nach erfolgter Verständigung einen Gesetzentwurf ausarbeiten zu lassen. Obwohl diese Verständigung theilweise erfolgt, auch in den Jahren 1835, 1848 und 1851 die Sache wiederholt zwischen Regierung und Ständen besprochen ist und aus dem Jahre 1860 ein Gesetzentwurf vorliegt, welcher damals an sachverständige Personen des In- und Auslandes zur Prüfung versandt wurde, so sind wir doch noch nicht an das Ziel gelangt. Dem Vernehmen nach ist es aber der nächsten Ständeversammlung vorbehalten, eine neue, für den Realcredit und das materielle Wohl unsers Königreichs so unendlich wichtige Hypothekengesetzgebung mit der Königlichen Regierung zu vereinbaren. Das Resultat dieser Verhandlungen wird mit allgemeiner Spannung erwartet, denn durch die neuerdings errichteten Realcredit-Institute ist bei uns nichts so populär geworden, als die so sehr berechtigte Grundcreditfrage.

IV. Schluß.

Wir glauben nachgewiesen zu haben, daß die Hypothekenversicherung auch bei uns ein ergiebiges Feld der Wirksamkeit finden würde, wenn ihr nicht zumeist die Mängel der Gesetzgebung entgegenständen. Es kann der Sächsischen Gesellschaft nicht zugemuthet werden, in unsern Provinzen des gemeinen Römischen Rechts eine Hypothekenversicherung nach Kat. A. eintreten zu lassen, wodurch sie für das Capital unter allen Umständen bürgt, sie kann hier nur durch die Grundstückswerthversicherung nach B. eine Garantie dafür übernehmen, daß das versicherte Grundstück bis zu einer gewissen Höhe auch in der Subhastation werde verwerthet werden. Dadurch verschafft sie den Credit suchenden Grundstücksbesitzern und den Capitalisten, die ihr Geld doch einmal im Grundbesitz anlegen wollen, einen erheblichen Vortheil, aber sie wird nicht im Stande sein, das allgemeine Vorurtheil gegen den Grundcredit in Hannover zu zerstören, so lange ihr die privilegirten Hypotheken im Wege stehen. Nur die Annehmlichkeiten der Zinsenversicherung kann sie in Hannover ebenso gut gewähren, als in andern Ländern,

sie bietet aber auch durch ihre Centralstelle für den Hypotheken-verkehr hiesigen Capitalisten Gelegenheit, ihre Gelder im fremdländischen Grundbesitz anzulegen, wo derselbe durch die Gesetzgebung geschützt ist.

Ganz besonders möchten wir aber für unser Hannoversches Vaterland den Ankauf von Hypotheken-Anleihescheinen* empfehlen, die mit der Sicherheit der Hypothek, wie sie, wenn auch nicht in aller Maße bei uns, doch in den meisten Nachbarländern und namentlich in Sachsen besteht, den Nutzen der leichtern Realisirbarkeit der Staatspapiere verbinden. Während wir dieses schreiben, läßt das Directorium in öffentlichen Blättern bekannt machen, daß den Inhabern von Hypotheken-Anleihescheinen, um ihnen eine noch größere Sicherheit, als zuvor, und zwar eine solche nach Art der Pfandbriefe zu gewähren, ein hypothekarisches Pfandrecht an den durch die Gesellschaft erworbenen Hypotheken, und zwar bis zur vollen Höhe des Betrags der von jedem Einzelnen erworbenen Scheine, eingeräumt werden soll. Nachdem auch dieses noch geschehen ist, läßt sich in der That nicht absehen, weshalb unsre Capitalisten, die schon so große Summen nach dem fernen Schweden haben gehen lassen, den in Betreff des Zinsfußes den Schwedischen Pfandbriefen nicht nachstehenden und eine gleiche, wenn nicht höhere Sicherheit gewährenden Hypotheken-Anleihescheinen nicht den Vorzug geben wollten. Es ist zwar die Coursnotirung derselben bei der Börse durch die lobenswerthe Vorsicht des Directoriums bislang vermieden, doch glauben wir, daß sie, zumal nach dem obigen Beschluß der Gesellschaft, kühn die Concurrenz mit jedem andern Werthpapier werden bestehen können.

Hoffentlich wird die Sächsische Hypotheken-Versicherungs-Gesellschaft auch bei ihrer beschränkten Wirksamkeit in Hannover, da sie mit ihrem Programm allenthalben offen auftritt, das allgemeine Vertrauen gewinnen, und dann können wir nur mit dem Wunsche schließen, daß eine auf den bewährten Grundsätzen der Legalität, Specialität und Publicität beruhende Hypothekengesetzgebung sie baldigst in den Stand setzen möge, ihre segensreiche Aufgabe in vollständiger Ausdehnung bei uns durchzuführen.

* Vgl. pag. 29.